FRA 2 - 15985 a
FRC
19522

# INSTRUCTION
# ÉLÉMENTAIRE
## SUR LE NOUVEAU RÉGIME
# HYPOTHÉCAIRE,

Adressée à tous les Vendeurs, Acquéreurs et Créanciers d'Immeubles.

Par A. C. Guichard, Défenseur-officieux au Tribunal de Cassation, auteur du *Code des Hypothèques*, *des Expropriations*, etc.

Prix : 25 centimes.

A PARIS,

Chez l'Auteur, rue du Coq-Honoré, au Grand Balcon, N°. 123.

VENDÉMIAIRE, AN VIII.

THE NEWBERRY LIBRARY

# INSTRUCTION ÉLÉMENTAIRE SUR LE NOUVEAU RÉGIME HYPOTHECAIRE.

VENDRE, acheter, prêter sur immeubles, sont les trois principaux sujets des plus importantes transactions sociales.

On vend pour se procurer des deniers disponibles.

On achète dans la vue d'asseoir sa fortune sur la plus solide des propriétés.

On place sur immeubles, pour donner à ses capitaux la garantie la plus certaine.

Mais combien de personnes déçues chaque jour dans l'espoir de ces avantages, faute d'avoir connu les règles et pris les précautions propres à en opérer la réalité !

Ces règles sont la matière des nouvelles lois sur le régime hypothécaire. Aux diverses formalités, plus ou moins vicieuses, qui s'observaient, à cet égard, dans les différentes parties du territoire français, elles ont substitué un système unique, beaucoup plus simple, et aussi parfait qu'on puisse l'exiger de tout ce qui est l'œuvre des hommes. Là se trouvent réunies toutes les dispositions réglementaires qui peuvent intéresser les vendeurs, acquéreurs et créanciers de biens-fonds.

Cependant, quoique promulguées depuis près d'une année, ces lois sont encore peu connues. Elles ne le sont du moins avec exactitude, que du petit nombre des légistes et fonctionnaires publics qui ont eu le besoin ou la curiosité d'en faire une étude particulière. Il faut, en effet, cette étude, pour en bien posséder l'ensemble et tous les détails.

D'un autre côté, il importe singulièrement, à tous les

propriétaires, à tous les capitalistes, à tous les citoyens jouissant de quelque fortune, d'avoir, sinon une connaissance parfaite, au moins une teinture des points les plus importans de ces lois. Sans ces notions générales, il peut leur arriver journellement, comme un grand nombre l'a déjà éprouvé, de commettre des oublis, des imprudences, des omissions de la plus dangereuse conséquence pour leurs intérêts.

Dans ces circonstances, on a pensé que ce serait leur rendre un service réel, que de leur présenter, sur ces lois, une instruction tellement simple, claire et succincte, qu'il n'y ait personne qui ne puisse facilement l'entendre, et presque la retenir par cœur à la première lecture.

---

Ces lois se rapportent à deux principales classes d'individus.

1°. Les vendeurs et acquéreurs de biens-fonds.

2°. Les prêteurs et créanciers sur immeubles.

Divisons donc d'abord cette instruction en deux principaux titres.

---

## TITRE PREMIER.

### *Des vendeurs et acquéreurs d'immeubles.*

Ce n'est pas assez que celui qui possède un immeuble vous en fasse la vente dans les termes les plus absolus, et par l'acte le plus solennel. Ce vendeur ne peut, après tout, vous conférer que ce qui lui appartient; il ne peut vous transmettre son bien que tel qu'il le possédait lui-même.

Or, le domaine qu'il vous vend peut être chargé de l'acquit de différentes dettes contractées par lui et les précédens possesseurs.

Si donc, acquérant ce domaine comme franc et libre de toutes charges, vous allez de suite en payer le prix total au vendeur, les créanciers de droits réels assis sur cet immeuble, ne viendront pas moins vous en demander le paiement; et vous serez tenu d'y satisfaire, si mieux vous n'aimez leur abandonner l'immeuble même; et vous n'aurez plus

qu'une action de recours contre votre vendeur, qui peut-être sera devenu insolvable.

Ne payez donc jamais qu'après vous être assuré des dettes et charges dont l'immeuble à vous vendu peut être grévé. Ne comptez sur la stabilité de votre acquisition qu'après avoir rempli toutes les formalités requises par la loi, pour la fixer dans vos mains d'une manière incommutable.

Or, le moyen de connaître les charges d'un immeuble? le moyen de l'en affranchir? le moyen enfin de faire sûrement une acquisition ?

C'est ce que vous allez apprendre, en parcourant les articles suivans.

Mais il convient d'abord de séparer les acquisitions faites par contrat volontaire, de celles faites par adjudication judiciaire.

---

## SECTION PREMIÈRE.

### *Des acquisitions par contrat volontaire. Moyen de les consolider.*

#### §. 1. *Transcription du titre d'acquisition.*

I. Tout acquéreur par acte volontaire, doit, en sortant de l'étude du notaire, porter une expédition de son contrat au bureau des hypothèques de l'arrondissement où le bien est situé. Le conservateur le transcrit sur le registre à ce destiné. Il certifie au bas de l'expédition la transcription qu'il en a faite, et la remet au porteur.

A partir de cette transcription seulement, la propriété de l'immeuble est fixée sur la tête du nouvel acquéreur. A compter de ce moment seulement, le vendeur n'en peut plus disposer valablement en faveur d'aucun autre. A compter de ce moment seulement, nul créancier du précédent ou des précédens possesseurs ne peut plus acquérir d'hypothèque sus l'immeuble transcrit (*art. 26, 27 et 28 de la première loi du 11 brumaire an 7*).

II. L'acte à transcrire doit être en forme authentique.

S'il comprend des biens situés dans les arrondissemens de plusieurs bureaux de conservation des hypothèques, il faut que la transcription ait lieu dans chacun d'eux.

Mais le droit proportionnel d'*un et demi pour cent* du prix du contrat, n'est perçu qu'une fois, et dans le premier bureau où le contrat est transcrit : ce qui dispense de toute ventilation de ce même prix (*Loi du* 21 *ventôse an* 7, *art.* 22 *et* 26).

III. Les acquéreurs qui, avant la publication des lois du 11 brumaire an 7, n'avaient pas encore entièrement accompli les formalités anciennement prescrites pour purger leurs acquisitions, ceux, par exemple, qui, quoiqu'ayant fait exposer leur contrat pendant deux mois, conformément à l'édit de 1771, n'avaient point encore obtenu la délivrance des lettres de ratification, sont tenus à la même transcription, s'ils veulent consolider leur propriété (*art.* 44 *de la première loi du* 11 *brumaire an* 7).

### §. 2. *Certificat des charges.*

Le conservateur des hypothèques qui a fait la transcription, doit délivrer de suite à l'acquéreur un état ou certificat des charges existantes sur l'immeuble, et inscrites sur ses registres (*comme on le verra ci-après*) au moment du dépôt de l'acte. Nulle autre charge ou dette, que celles alors *inscrites*, ne peut être comprise dans ce certificat.

Par cet état, l'acquéreur connaît le montant des dettes qui grèvent son immeuble ; il sait qu'il ne peut le posséder que sous la condition de leur acquittement ; il en compare le montant avec le prix de son acquisition.

S'il consent à les acquitter toutes, il s'en entend à l'amiable avec les divers créanciers ; et, en ne payant au vendeur que l'excédent du prix restant après toutes les dettes certifiées, il est assuré de n'être pas obligé de rien payer au-delà (*art.* 30 *et* 53 *de la même loi*).

### §. 3. *Cas où les charges excèdent le prix de l'acquisition.*

Dans ce cas, de deux choses l'une : il faut que l'acquéreur se résigne à les acquitter toutes, sauf son recours contre le vendeur, ou qu'il mette les créanciers en demeure d'acquérir ou de faire vendre eux-mêmes l'immeuble à un plus haut prix.

Ce qu'il fait par la notification suivante.

§. 4. *Notification aux créanciers inscrits.*

Il fait signifier par huissier à tous les créanciers, aux domiciles par eux élus dans leur acte d'inscription, 1°. copie de son contrat d'acquisition; 2°. copie du certificat de sa transcription; 3°. copie du certificat des charges, et en même tems il leur déclare qu'il n'entend les acquitter que jusqu'à concurrence du prix porté en son contrat (*art.* 30).

§. 5. *Cas où les créanciers gardent le silence.*

Dans le *mois* de cette notification, si tous les créanciers gardent le silence, si aucun d'eux ne fait l'offre et réquisition ci-après, tout est terminé pour l'acquéreur; il n'est tenu d'acquitter les charges ou dettes, que jusqu'à concurrence de son prix: et en payant ce prix aux créanciers selon l'ordre de leurs hypothèques, il demeure libéré, son immeuble est purgé, il en est propriétaire incommutable (*art.* 32).

En cas de difficultés sur le rang des hypothèques et la distribution du prix aux créanciers, elles sont réglées par le tribunal civil du département de la situation des biens; et si ces biens s'étendent dans plusieurs départemens, celui qui en comprend la plus forte partie, est le seul compétent (*art.* 31 *de la seconde loi du* 11 *brumaire*).

§. 6. *Cas d'enchère par un créancier.*

Mais, dans le même délai d'un *mois*, si un (ou plusieurs) des créanciers déclare, par acte signifié tant à l'acheteur qu'au vendeur, qu'il se soumet de porter ou faire porter le prix de l'immeuble, au moins à *un vingtième en sus* de celui stipulé au contrat, qu'en conséquence il requiert que cet immeuble soit mis aux enchères : alors le droit de l'acquéreur reste en suspens; il faut que l'objet soit mis en vente publique à l'audience du tribunal du département dans lequel l'immeuble est situé.

L'acquéreur ne peut éviter cette mise aux enchères, qu'en consentant de payer tous les créanciers.

Dans ce cas, il a son recours contre le vendeur, pour tout ce qu'il paye au-delà du prix de son contrat (*art.* 31 *et* 35 *de la première loi du* 11 *brumaire*).

§. 7. *De la vente aux enchères.*

Elle est poursuivie à la diligence, soit de l'acquéreur, soit du créancier qui l'a requise (*art.* 33).

L'acquéreur commence par dénoncer à son vendeur la réquisition faite par le créancier, et le somme en conséquence de rapporter, dans les dix jours, main-levée des inscriptions *excédant* le prix de son contrat (*art. 3 de la seconde loi du* 11 *brumaire*).

Si, au bout de dix jours, les main-levées requises ne sont pas rapportées, il a droit de faire poser des affiches indicatives de l'immeuble à vendre, dans la forme prescrite (*art.* 4 *et* 7 idem).

Cette affiche est notifiée à tous les créanciers inscrits (*art.* 6 id.).

S'il se présente des enchérisseurs, l'immeuble est adjugé à celui qui fait l'offre la plus avantageuse. Pas de doute qu'en ce cas, l'acquéreur peut lui-même enchérir et se rendre adjudicataire. Alors son contrat s'évanouit; il ne tient plus son droit de propriété que du jugement d'adjudication.

S'il ne se présente point d'enchérisseurs, l'adjudication est faite, savoir: au créancier provoquant, s'il la requiert; sinon, après l'extinction de trois feux consécutifs, le tribunal déclare le créancier déchu du bénéfice de son enchère, et l'acquéreur maintenu dans son acquisition au prix porté en son contrat.

Dans ce dernier cas, le créancier est de plus condamné aux frais de la poursuite, et au paiement de son enchère (*art.* 18 *de la seconde loi du* 11 *brumaire*).

En cas d'adjudication à un tiers, ce dernier est tenu de rembourser, à l'acquéreur évincé, tous les frais et loyaux-coûts de son contrat, ainsi que les frais de poursuite de la revente aux enchères, si c'est lui qui en a été le poursuivant (*art.* 4 *de la première loi du* 11 *brumaire*).

## SECTION DEUXIÈME.

*Des acquisitions par vente ou adjudication judiciaire.*

Les ventes judiciaires dont il s'agit ici, sont celles qui ont lieu: 1°. dans le cas dont il vient d'être parlé; 2°. dans celui d'une saisie et poursuite en expropriation forcée.

### §. 1. *Nécessité de la transcription de l'acte judiciaire.*

Pour devenir propriétaire incommutable, l'adjudicataire est également tenu de faire transcrire au bureau des hypothèques, l'acte ou jugement d'adjudication. Cette transcription doit avoir lieu *dans le mois* de sa prononciation. Il ne peut, avant l'accomplissement de cette formalité, se mettre en possession des biens adjugés (*art. 22 de la seconde loi du 11 brumaire*).

Jusqu'au moment de cette transcription, il peut encore être pris des inscriptions sur l'immeuble adjugé.

### §. 2. *Objet et effet de la transcription.*

L'objet de cette transcription est, 1°. d'arrêter toute inscription nouvelle de dettes ou charges provenant du fait des précédens propriétaires; 2°. de donner connaissance à l'adjudicataire de toutes celles existantes, et de le mettre en état de les purger, en versant le prix de son adjudication aux mains des créanciers inscrits, selon l'ordre de leurs hypothèques.

Toutefois, il convient d'observer que cette transcription ne peut purger que les dettes ou créances proprement dites, hypothéquées sur l'immeuble. Elle n'efface point les droits de co-propriété ou d'usufruit, les droits de passage, de vue, et autres servitudes foncières, pour lesquels il n'est pas besoin de prendre d'incription (*art. 25 de la seconde loi*).

### §. 3. *Distribution du prix entre les créanciers.*

Le règlement de leurs droits est arrêté par le tribunal, d'après le certificat des inscriptions. Chaque créancier utilement colloqué reçoit un bordereau ou mandat de paiement pour la somme qui lui est allouée. L'adjudicataire paye sur

ces bordereaux, jusqu'à concurrence du prix de son adjudication. Ce prix épuisé, tout est terminé. Toutes les inscriptions prises sur l'immeuble sont effacées; il reste aux mains de l'acquéreur, franc et libre de toutes hypothèques (*art.* 31 *et* 35).

§. 4. *Revente sur folle enchère.*

Mais, faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de l'adjudication, et aux mandats de paiement, il est procédé, à la diligence du premier créancier requérant, à la revente de l'immeuble, aux frais et dépens de l'adjudicataire (*art.* 24).

§. 5. *Avis aux acheteurs.*

Avant de vous rendre adjudicataire, songez bien, au surplus, aux petits accessoires que vous aurez à payer, outre le prix principal de l'adjudication, afin de n'être point trompé dans votre calcul. Les voici:

1°. Le montant des frais relatifs à la vente et adjudication; plus, les frais et loyaux-coûts du premier contrat, s'il s'agit d'une adjudication faite en suite de l'enchère mise par un créancier sur un contrat volontaire (*art.* 34 *de la première loi, et* 21 *de la seconde*).

2°. Le droit d'enregistrement, substitué au ci-devant contrôle. Il est de 4 fr. par 100 fr. du prix total de l'adjudication. Plus, la subvention de 2 s. ou 10 cent. par fr., ce qui revient à 44 fr. par 1000 fr.

3°. Le droit de transcription de l'acte ou jugement d'adjudication, ainsi que de tout contrat volontaire; il est d'*un et demi pour cent*, ou 1 fr. 50 cent. par 100 fr. sur la totalité du prix. Plus, la subvention de 2 s. ou 10 cent. par fr., du montant de ce droit.

4°. Le salaire du conservateur pour cette transcription, etc.

---

## SECTION TROISIÈME.

*Avis particulier aux vendeurs.*

Et vous, que les malheurs du tems, que de pressans besoins contraignent à aliéner le domaine de vos pères, cette

terre, cette maison que vous vous étiez complu à embellir, vous qui ne vous résignez à cette aliénation, que dans l'espoir de vous procurer de promptes ressources pécuniaires, prenez garde. Votre acquéreur, s'il est prudent, ne manquera pas de stipuler que le prix ne vous sera payé qu'après la délivrance du certificat des charges; et vous ne vous y refuserez pas, parce que ce certificat est nécessaire à la sûreté de l'acquéreur, parce que d'ailleurs, aux termes de la loi, ce certificat doit être délivré par le conservateur des hypothèques, à toute première requisition.

Oui, cela devrait être ainsi, aux termes des lois, notamment de l'article 51 de la première du 11 brumaire; mais sachez qu'il n'est encore qu'un petit nombre de bureaux d'hypothèques où l'on soit en état de délivrer ces certificats. Dans ceux où les inscriptions hypothécaires ont été abondantes, on ne s'est occupé que de la recette des droits qu'elles ont produit; on a négligé de les relever par tables alphabétiques, à mesure de leur enregistrement; et quand on va demander les certificats promis, on vous répond qu'on ne peut encore en délivrer, qu'il faut attendre la confection des tables. A Paris notamment, on fait espérer que ce travail ne sera pas encore fini de six mois. De telle manière que ceux qui ont vendu leurs immeubles sous la condition de n'en recevoir le prix qu'après la confection des formalités requises pour en connaître les hypothèques, restent privés tout-à-la-fois, et des fruits du domaine qui les fesait vivre, et des deniers qu'ils comptaient recevoir en échange. Quantité de vendeurs sont dans cette cruelle position depuis un an et plus, et y resteront encore, on ne sait jusqu'à quel terme.

# TITRE SECOND.

## *Des prêteurs et créanciers sur immeubles.*

Vous avez des capitaux disponibles ; vous desirez les placer d'une manière utile, soit en constitution de rente, soit en obligation portant intérêts. Mais, pour sûreté du service de cette rente, ou du remboursement de votre capital, vous desirez avoir le cautionnement d'un immeuble d'une valeur au moins égale. Pour cela, que faire ?

Ci-devant, il suffisait que celui qui vous empruntait, déclarât, par le contrat, vous engager et hypothéquer tel immeuble à lui appartenant, ou tous ceux qui pourraient lui appartenir, sans aucune désignation. Dès ce moment, tous ses immeubles, présens et à venir, en quelques lieux que ce fût, étaient hypothéqués au paiement de votre créance. Mais vous n'aviez aucun moyen de connaître, d'une manière certaine, si déjà ces immeubles n'étaient pas affectés à d'autres dettes qui en absorbaient la valeur ; de telle sorte que la garantie qui vous était donnée, pouvait devenir illusoire.

De plus, si vous n'étiez pas payé, et que vous voulussiez donner suite à votre hypothèque sur les biens de votre débiteur, vous étiez entravé par des procédures presqu'interminables, dont les frais finissaient presque toujours par absorber la valeur de ces mêmes biens.

Maintenant, vous aurez un moyen sûr de connaître si les biens qu'on vous offre en gage ne sont pas déjà grevés d'hypothèques, et à quelle somme elles s'élèvent actuellement.

Si l'on manque à vous payer de la manière convenue, vous aurez une voie prompte et des plus simpl , pour exécuter les biens affectés à votre créance.

Les prêteurs et créanciers ont intérêt de connaître principalement deux choses.

1°. La manière d'acquérir hypothèque sur les biens du débiteur.

2°. La manière de se faire payer sur le prix de ces mêmes biens.

## SECTION PREMIÈRE.

### *De la manière d'acquérir hypothèque.*

#### §. 1. *Ce que c'est que l'hypothèque.*

Ce mot est emprunté du grec ; il signifie *superposition*, ou *chose mise sur une autre.* L'hypothèque est en effet une dette assise sur un bien-fonds.

Lorsqu'un immeuble est ainsi hypothéqué ou assujéti à une dette quelconque, c'est lui, pour ainsi dire, qui est le débiteur. En quelques mains qu'il passe, le créancier a droit de le suivre ; et cette charge subsiste, tant qu'on n'a pas pris les moyens prescrits pour l'éteindre ou l'effacer. On a donc raison de rechercher le cautionnement qu'on nomme hypothèque ; car la responsabilité des biens immeubles est plus certaine que la parole des hommes.

Maintenant, sachons ce qu'il faut faire pour acquérir hypothèque.

#### §. 2. *Comment s'établit une hypothèque.*

Ci-devant elle pouvait résulter de la seule disposition de la loi, d'une condamnation en justice, et d'une stipulation par acte authentique. C'est pourquoi on distinguait l'hypothèque *légale*, l'hypothèque *judiciaire* et l'hypothèque *conventionnelle.*

Les deux premières sortes d'hypothèques s'étendaient indistinctement à tous les biens présens et futurs du débiteur. La troisième avait la même extension, lorsqu'elle était stipulée en termes généraux, et qu'elle n'était pas limitée expressément à tel objet en particulier.

Ces hypothèques avaient date du jour du contrat, du jour du jugement, ou du jour de l'événement marqué par la loi.

Aujourd'hui ce n'est plus cela. Pour constituer une hypothèque, il faut deux choses : 1°. un titre qui reconnaisse ou établisse la dette ; 2°. une inscription qui la fixe sur l'immeuble.

Cette inscription est une nouveauté qu'il faut particulièrement expliquer.

### §. 3. *De l'inscription hypothécaire.*

Ce n'est autre chose qu'une déclaration faite dans un bureau public, et consignée sur les registres à ce destinés, qu'un *tel* est créancier de *telle* somme contre *telle* autre personne, et que *tel* immeuble est hypothéqué ou affecté à l'acquit de cette dette.

Mais il faut ici faire distinction entre les trois sortes d'hypothèques : la *conventionnelle*, la *judiciaire*, la *légale*.

L'acte par lequel on constitue volontairement une hypothèque, doit spécifier en même tems, d'une manière expresse, l'immeuble sur lequel elle doit reposer. Elle ne peut frapper que sur des biens actuellement possédés par le débiteur qui la constitue. L'inscription est prise ensuite sur l'immeuble désigné au contrat, et ne peut être prise sur d'autres.

Lorsque c'est un jugement qui a condamné quelqu'un à payer telle somme, le créancier a la faculté de prendre inscription sur tous les biens appartenant au débiteur, au moment du jugement.

Lorsqu'enfin c'est la loi elle-même qui donne à quelqu'un un droit d'hypothèque indéfini sur les biens de tel débiteur, à raison d'une créance éventuelle et non encore exigible, comme aux femmes à l'égard de leurs maris, pour la restitution de leurs dots et autres créances matrimoniales, le créancier a la faculté de prendre inscription, non-seulement sur tous les biens présens du débiteur, mais encore, successivement, sur tous ceux qu'il peut acquérir.

Or, c'est cette *inscription* qui opère l'assise, l'application de la dette sur l'immeuble, ou les immeubles désignés ; c'est cette inscription qui opère l'hypothèque proprement dite, tellement qu'elle n'a date et rang que du jour de cette inscription (*art.* 2, 3 *et* 4 *de la première loi du* 11 *brumaire an* 7).

### §. 4. *Forme de l'inscription.*

Pour faire inscription d'hypothèque sur tel bien, on remet, au bureau où elle doit être prise, un double bordereau écrit sur papier timbré, contenant, 1°. les noms du créancier, 2°. les noms du débiteur, 3°. le montant de la créance, 4°. l'énoncé du titre dont elle résulte, 5°. réquisition au

conservateur de faire inscription de cette créance sur tel immeuble situé dans son arrondissement, et appartenant au débiteur.

Pour les hypothèques résultantes d'un jugement ou de la loi, on peut requérir inscription sur tous les biens appartenant ou pouvant appartenir au débiteur dans l'arrondissement, sans désignation spéciale (*voir les termes mêmes de la loi*, *art.* 17.)

Le conservateur garde en ses mains l'un des deux bordereaux, le reporte sur ses registres, et remet l'autre à la partie, après avoir certifié au bas qu'il a fait inscription (*art.* 18).

Pour toutes les créances antérieures à l'établissement du nouveau régime hypothécaire, il n'est pas nécessaire de présenter au bureau les titres justificatifs. Pour celles postérieures, cette justification est exigible (*art.* 40).

§. 5. *Où doit se faire l'inscription.*

Tout le sol de la république française est divisé en divers arrondissemens d'hypothèques ; ils sont les mêmes que ceux fixés pour les tribunaux de police correctionnelle et jurys d'accusation. Au chef-lieu de chaque arrondissement, il existe un bureau public, appelé *Bureau de conservation des hypothèques*, auquel on peut se présenter à toute heure du jour pour faire inscrire les hypothèques que l'on veut frapper sur les biens situés dans l'arrondissement.

Or, règle invariable : toute inscription doit être prise au bureau dans l'arrondissement duquel sont situés les immeubles que l'on veut hypothéquer. S'ils s'étendent dans plusieurs arrondissemens, il faut réitérer l'inscription à chaque bureau. car toute inscription faite dans un bureau quelconque n'a d'effet que pour les biens situés dans son territoire ; et sa durée est de dix ans (*art.* 16 *et* 23).

Toutes les inscriptions prises à chaque bureau sont portées sur des registres authentiques, lesquels doivent être sans cesse ouverts au public, dans ce sens que le chef du bureau doit toujours être prêt à délivrer au premier requérant un état ou certificat des inscriptions existantes sur tel ou tel immeuble de son ressort (*art.* 51).

Par là, tout individu qui est disposé à placer ses deniers sous le cautionnement d'un immeuble, est donc à même de vérifier auparavant, en se transportant au bureau de l'arron-

dissement dans lequel il est situé, s'il n'est pas déjà grevé d'hypothèques antérieures, et quelle en est l'importance.

C'est d'après cet état de choses qu'on a raison de dire qu'aujourd'hui toute hypothèque est essentiellement *publique*.

Du moins il en sera ainsi, lorsque tous les bureaux d'hypothèques seront au courant de leur besogne.

Et de là, il doit naturellement résulter plus de facilité et de confiance dans les prêts d'argent; une diminution sensible dans le taux de l'intérêt; une plus grande circulation des espèces métalliques; un nouveau ressort donné à l'industrie, au commerce et à l'agriculture.

### §. 6. *Avis essentiel aux prêteurs.*

Mais ne vous reposez pas trop sur la vérification que vous aurez faite, que tel immeuble n'était point grevé d'inscriptions : d'un instant à l'autre il en peut survenir ; et ne perdez jamais de vue que maintenant les hypothèques ne datent et ne prennent rang que du jour de l'inscription (*art.* 2).

Si donc, après avoir été vérifier au bureau, que tel immeuble, à vous offert pour garantie, n'est grevé d'aucune hypothèque, vous alliez de suite délivrer vos deniers, avant de prendre votre inscription, il pourrait arriver qu'au moment où vous reviendriez pour la former, vous en trouvassiez une survenue dans l'intervalle, qui aurait rang avant la vôtre.

D'où je conclus que désormais, dans les conventions de prêt d'argent, soit à termes, soit à rente, il sera prudent de stipuler que les fonds ne seront délivrés qu'après l'inscription; et qu'en général il ne faudra mettre que le moindre intervalle possible entre le contrat portant stipulation d'hypothèque, et l'inscription.

---

## SECTION DEUXIÈME.

### *De la manière de se faire payer sur les immeubles hypothéqués.*

Maintenant que nous savons les précautions qu'on doit prendre pour placer sûrement ses deniers, sachons aussi les moyens de nous faire payer au besoin par l'immeuble affecté à notre créance.

C'est ce qui a lieu dans deux cas.

Dans le cas de vente *volontaire* de cet immeuble.
Et dans le cas de vente *forcée.*

### §. 1. *Cas de vente volontaire.*

Du moment qu'un immeuble est chargé de votre créance au moyen de l'inscription que vous avez prise sur lui, nul ne peut en acquérir la propriété, que sous la condition de vous payer; et à défaut de paiement, vous avez le droit de l'en exproprier.

Aussi, que fait un nouvel acquéreur qui sait bien qu'il ne peut posséder l'immeuble par lui acheté que sous la charge des hypothèques dont il est frappé, et qui, en conséquence, n'est pas jaloux de les laisser subsister?

Il dépose son contrat au bureau de l'arrondissement où est situé l'immeuble, à l'effet d'obtenir la *transcription* dont il a été parlé dans le titre premier de cette instruction.

Là on lui délivre un état des hypothèques existantes sur son acquisition.

A la vue de cet état, que fait-il? Si le montant des hypothèques n'est pas supérieur au prix de son acquisition, il emploie ce prix à liquider les créanciers.

Si les dettes excèdent, et qu'il ne soit pas d'avis de les payer toutes, alors il est tenu de faire aux créanciers la notification dont il a été parlé au titre premier, section première, §. 4; et il est procédé ainsi qu'il a été dit en cet endroit.

### §. 2. *Cas de vente forcée.*

Le créancier qui n'est pas payé, et qui ne veut pas attendre la vente volontaire de l'immeuble hypothéqué à sa créance, fait d'abord signifier un commandement au débiteur, avec copie de son titre, et déclaration qu'il va poursuivre la vente de tel immeuble.

Au bout de trente jours, il fait poser des affiches.

Au bout d'un autre mois, la vente peut avoir lieu.

Le prix de l'adjudication est distribué aux créanciers selon le rang de leurs hypothèques.

Ainsi, en trois mois de tems au plus, on peut avoir recouvré ses deniers.

(*Voir les détails de cette poursuite dans la deuxième loi du* 11 *brumaire*).

259



Les personnes qui desireraient s'instruire plus complètement du nouveau système hypothécaire, en trouveront le développement et la pratique dans les deux ouvrages ci-après, du citoyen *Guichard.*

1. Code Hypothécaire, ou Lois, Instructions et Formules *concernant le nouveau régime hypothécaire* (*2e. édit. augmentée*) : contenant, 1°. une analyse sommaire des anciens principes, lois, usages, jugemens et décisions sur la matière; 2°. les rapports faits aux deux conseils du corps législatif, sur la loi du 11 brumaire an 7; 3°. le texte de la loi, avec des notes, observations et explications sur chacun de ces articles; 4°. une instruction sommaire sur la cause, l'objet et le nombre des inscriptions hypothécaires à obtenir en conséquence; 5°. des formules desdites inscriptions, et des bordereaux de créances. — 1 vol. *in*-12 de 500 p.—Prix, 3 fr.; et franc de port, par la poste, 4 fr.

2. Code des Expropriations, ou Lois, Instructions et Formules *sur le nouveau mode des expropriations forcées et volontaires* : contenant, 1°. une analyse sommaire des anciennes formes d'expropriations forcées, leurs inconvéniens, etc. 2°. le texte des lois nouvelles, avec des notes et explications; des formules de tous les actes, exploits, procès-verbaux, à faire en conséquence.— 1 vol *in*-12 de 600 p., fesant suite à celui contenant le *Code Hypothécaire.* — Prix 3 fr.; et franc de port, par la poste, 4 fr.

3. Code des Prises maritimes et des Armemens en course : contenant les lois anciennes et nouvelles sur cette matière, avec des notes et observations; un discours préliminaire et historique; une analyse didactique de tous les actes, procédés et jugemens qui peuvent avoir lieu en matière de prises; le tableau de tous les ports, rades et tribunaux de commerce maritimes. — 2 vol. *in*-12. — 6 fr. et 8 fr. env. par la poste.